Esta obra ha sido realizada
por la Redacción de **Francis Lefebvre**

© FRANCIS LEFEBVRE
LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.
C. Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid
www.efl.es
Precio: 82,16 € (IVA incluido)

ISBN: 978-84-17985-83-7
Depósito legal: M-3725-2020

Impreso en España
por Printing ´94
c/ Orense, nº 4 - 2º.28020 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

MEMENTO PRÁCTICO
FRANCIS LEFEBVRE

Arrendamiento de Inmuebles

Civil-Fiscal-Procesal

2020-2021

Fecha de edición: 23 de enero de 2020

Plan general

nº marginal

PARTE I. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Capítulo 1. Concepto y clases de arrendamientos 100
Capítulo 2. Arrendamiento con opción de compra 340

PARTE II. ARRENDAMIENTOS URBANOS

Capítulo 3. Arrendamiento de vivienda 425
Capítulo 4. Arrendamiento para uso distinto de vivienda 1000
Capítulo 5. Contratos de «renta antigua» 1500

PARTE III. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Capítulo 6. Contrato de arrendamiento rústico 3500
Capítulo 7. Aparcería 3900

PARTE IV. OTROS ARRENDAMIENTOS

Capítulo 8. Alquiler turístico 4000
Capítulo 9. Vivienda protegida 4500
Capítulo 10. Empleados y funcionarios 6500
Capítulo 11. Industria 7000

PARTE V. DELITOS INMOBILIARIOS

Capítulo 12. Delitos inmobiliarios 7150

PARTE VI. FISCALIDAD

Capítulo 13. Fiscalidad del arrendador 7350
Capítulo 14. Fiscalidad del arrendatario 8750
Capítulo 15. Obligaciones formales 9100

PARTE VII. PROCESAL

Capítulo 16. Procesos arrendaticios 9500
Capítulo 17. Procedimiento ordinario 10000
Capítulo 18. Procedimiento monitorio 10200
Capítulo 19. Procedimiento verbal 10300
Capítulo 20. Recursos 10500
Capítulo 21. Ejecución 10750
Capítulo 22. Arbitraje 10950

ANEXOS

TABLA ALFABÉTICA

Abreviaturas

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria
AN	Audiencia Nacional
AP	Audiencia Provincial
AT	Audiencia Territorial
ATPMS	Ámbitos territoriales de precio máximo superior
CC	Código Civil (RD 24-7-1889)
CCC	Código Civil de Cataluña (L Cataluña 5/2006)
CCom	Código de Comercio (RD 22-8-1885)
Const	Constitución Española
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)
CV	Consulta vinculante
D	Decreto
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGT	Dirección General de Tributos
Dict	Dictamen
Dir	Directiva
DL	Decreto ley
DLeg	Decreto legislativo
EDJ	El Derecho Jurisprudencia
EEE	Espacio Económico Europeo
IAE	Impuesto sobre actividades económicas (RDLeg 1175/1990; RDLeg 1259/1991)
IGC	Índice de Garantía de Competitividad
Inf	Informe
Instr	Instrucción
INVIED	Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa
IPC	Índice de Precios al Consumo
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ITP y AJD	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
L	Ley
LAR	Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003)
LAR/80	Ley de arrendamientos rústicos (L 83/1980)
LArb	Ley de arbitraje (L 60/2003)
LAU	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
LAU/64	Ley de arrendamientos urbanos (D 4104/1964)
LCGC	Ley de condiciones generales de la contratación (L 7/1998)
LCI	Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (RDLeg 1/2004)
LCoop	Ley de cooperativas (L 27/1999)
LEC	Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)
LEF	Ley de expropiación forzosa (L 16-12-1954)
LGDCU	Texto refundido de la Ley general para la defensa de consumidores y usuarios (RDLeg 1/2007)
LGT	Ley general tributaria (L 58/2003)
LH	Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
LHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
LIRPF	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)

LIS	Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
LITP	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
LIVA	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LO	Ley orgánica
LPH	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
OM	Orden ministerial
PAC	Política Agraria Común
RD	Real decreto
RDL	Real decreto ley
RDLeg	Real decreto legislativo
redacc	redacción
REF	Reglamento de expropiación forzosa (D 26-4-1957)
Resol	Resolución
RH	Reglamento hipotecario (D 14-2-1947)
RIRPF	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
RIS	Reglamento del impuesto sobre sociedades (RD 634/2015)
RITP	Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RD 828/1995)
RIVA	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
RN	Reglamento notarial (D 2-6-1944)
TCo	Tribunal Constitucional
TEAC	Tribunal Económico Administrativo Central
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
UE	Unión Europea
VPO	Vivienda de protección oficial
VPT	Viviendas de precio tasado

PARTE I

Contrato de arrendamiento

Capítulo 1.	Concepto y clases de arrendamientos	100
Capítulo 2.	Arrendamiento con opción de compra	340

CAPÍTULO 1

Concepto y clases de arrendamientos

A.	Concepto	.	115
B.	Clases de arrendamientos	.	120
C.	Regulación en el Código Civil	.	160

100

A. Concepto

115 El arrendamiento se define como un contrato bilateral por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y un precio cierto (CC art.1543). Estos **rasgos** son los que caracterizan la relación jurídica, en la que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar obra o prestar servicio y arrendatario al que adquiere la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar (CC art.1546). Es un contrato que **se perfecciona** por el mero consentimiento y es tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un período de tiempo. El **objeto** del arrendamiento puede ser bienes muebles, derechos o bienes inmuebles en general, ya se trate de una finca urbana o de una finca rústica edificadas o no.
Si bien existen diversos tipos de arrendamientos, en esta obra abordamos exclusivamente el estudio de los concertados sobre inmuebles, dejando al margen otros cuyo objeto son otro tipo de bienes o derechos, como los financieros o los operativos.

B. Clases de arrendamientos

120 En el ámbito inmobiliario, tradicionalmente se distinguen **tres clases** de arrendamiento:
- urbano;
- rústico; y
- otros arrendamientos.

123 **Arrendamientos urbanos** Los arrendamientos urbanos **se rigen** por LAU que es una ley de carácter especial por razón de materia. Su contenido amplía la regulación que hace el Código Civil con respecto al arrendamiento.
Dentro de los arrendamientos urbanos cabe **distinguir**:
- arrendamiento de **vivienda**: tiene por objeto una edificación habitable cuyo destino primordial es la satisfacción de necesidad permanente de vivienda del arrendatario; y
- arrendamiento para uso **distinto de vivienda**: es aquel que recayendo sobre una edificación no tiene como destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, p.e. un local comercial.

Precisiones Puede verse los arrendamientos urbanos con **mayor profundidad** en el nº 400 s.

125 **Arrendamiento rústico** Los arrendamientos rústicos **se regulan** en la LAR. **Consisten en** ceder temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta (LAR art.1). Se consideran incluidos en este concepto los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
Se aplica también la LAR y no la LAU a los contratos en los que aunque se arrienda una **finca rústica con casa-habitación**, la finalidad primordial del arrendamiento es el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio (LAU art.5.c).

Precisiones Puede verse los arrendamientos rústicos con **mayor profundidad** en el nº 3500 s.

128 **Otros arrendamientos** Estos arrendamientos conforman una suerte de **categoría residual** con diversos tipos de contratos. Entre ellos se encuentran algunos de los no incluidos o expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y de la LAR (LAU art.5; LAR art.6 s.).

130 **Industria** El arrendamiento de industria se caracteriza por constar de dos **elementos**:
- el local; y
- el negocio o empresa instalada con los elementos necesarios para su explotación.

En cuanto a la **legislación aplicable**, al arrendamiento de industria o negocio se considera no incluido en el ámbito de aplicación de la LAU por quedar asimilado a los denominados arrendamientos complejos. Los arrendamientos complejos presuponen una relación más complicada que la prevista por el legislador (AP Las Palmas 30-1-03, EDJ 84239); así, su regulación es la contenida en el Código Civil (TS 18-3-09, EDJ 25505; 25-3-11, EDJ 34608).

Precisiones Puede verse los arrendamientos de industria con **mayor profundidad** en el nº 7000 s.

133 **Vivienda para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios** (CC art.1280 y 1474 a 1563; LAU art.5.a) El arrendamiento de vivienda para porteros, guardas, asalariados, empleados o funcionarios está expresamente excluido del ámbito de aplicación de la LAU por lo que el **régimen aplicable** es el establecido en el Código Civil.

Precisiones Puede verse las viviendas para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios con **mayor profundidad** en el nº 6505 s.

135 **Vivienda universitaria** (LAU art.5.d) El arrendamiento de las viviendas universitarias, se somete a las **normas** que establezca la universidad y no a la LAU cuando se cumplan los siguientes **requisitos**:
- que hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas;
- que sean asignadas a los alumnos matriculados, al personal docente, de administración o de servicios, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la universidad respectiva;
- que el establecimiento de sus normas de uso corresponda a la propia universidad.

137 **Vivienda militar** (L 26/1999; RD 1286/2010; LAU art.5.b) La exclusión del uso de viviendas militares, cualquiera que sea su calificación y régimen, del ámbito de **aplicación de la LAU** se basa, principalmente, en el carácter público de la vivienda y de los fines que con ellas se persiguen, así como en la gran movilidad territorial de los militares. Estos arrendamientos se rigen por su normativa específica, la L 26/1999 y el RD 1286/2010.

Precisiones Pueden verse las viviendas militares con **mayor profundidad**, en el nº 6535 s.

140 **Vivienda turística** (LAU art.5.e) A pesar de la naturaleza urbana que pudieran tener los inmuebles, los arrendamientos de viviendas amuebladas con fines turísticos quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU. Lo que **caracteriza** este tipo de arrendamientos es que el inmueble esté comercializada o promocionada en canales de oferta turística o de cualquier otra forma (nº 4000 s.).
Las **competencias** sobre promoción y ordenación del turismo se atribuyen a las comunidades autónomas dentro de su ámbito territorial (Const art.148.1.18) sin que exista, actualmente, una norma estatal básica que regule esta materia. Así, las distintas **normas autonómicas** establecen una serie de requisitos administrativos relativos a comunicaciones, licencias y condiciones mínimas de la vivienda para la incorporación del inmueble a este ámbito, así como las circunstancias que caracterizan un arrendamiento como turístico.

Precisiones Puede verse el arrendamiento de viviendas turísticas con **mayor profundidad** en el nº 4000 s.

143 **Edificación y mejora** Los arrendamientos para edificar (*ad aedificandum*) y para mejorar (*ad meliorem*) son atípicos y su **base legal** está en el reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad (CC art.1255). Así, se excluyen de la legislación especial de arrendamientos urbanos (TS 13-12-93, EDJ 11317).
Los arrendamientos *ad meliorandum y ad aedificandum* **se caracterizan** porque el arrendatario asume a su costa la obligación de mejorar la cosa arrendada, ya sea reparándola (*ad meliorandum*), o realizando edificaciones (*ad aedificandum*). Al expirar el arriendo, la mejora o edificación quedan en propiedad del dueño del suelo (TS 3-4-84; 10-6-86, EDJ 3971).
En estos arrendamientos, la prestación de mejora o de edificación es decisiva para la celebración del contrato y constituye la **obligación principal** de arrendatario. Suele proyectarse en la falta de renta en metálico o en la estipulación de una renta en cuantía inferior a la normal ya que la prestación sustituye fundamentalmente al precio ordinario del arriendo (AP Tarragona 14-2-00, EDJ 120059).

145 **Cuota indivisa** (TS 4-12-87; 23-12-92, EDJ 11477) Los arrendamientos de cuota indivisa se rigen por el Código Civil, ya que no supone la cesión de uso de un espacio real y físicamente delimitado que es el concepto y presupuesto básico del arrendamiento, sino solo de un derecho representado por la cuota abstracta e ideal.

147 **Plaza de garaje** (AP Madrid 17-2-92, EDJ 13178; AP Murcia 8-6-10, EDJ 14701) El arrendamiento de plaza de garaje es un arrendamiento de **naturaleza** *sui generis* si el espacio para aparcar no es uno determinado, sino uno genérico dentro de un local. **Se rige** por la voluntad de las partes y el plazo viene determinado por el pago de la renta, anual, mensual, o por días, renovándose por tácita reconducción. No obstante, esta no es una cuestión pacífica.

150 **Solar** El arrendamiento de un solar no se rige por la LAU, sino por la regulación del Código Civil. Este contrato se caracteriza porque el arrendador cede el uso de un terreno o solar y no de una construcción habitable.
A estos efectos el solar **se puede definir** como la superficie no edificada que, aunque pueda tener alguna construcción, esta no es apta para vivienda o para una actividad industrial (AP Valencia 17-4-02, Rec 654/2001).
A estos efectos es indiferente que, después de concertado el arrendamiento, se haya permitido al arrendatario construir naves o **edificaciones habitables**, ya que para calificar el contrato hay que retrotraerse al inicio del mismo (TS 11-7-07, EDJ 100744; 9-9-09, EDJ 217416; 3-5-90, EDJ 4616). Las construcciones posteriores a la celebración del contrato, efectuadas durante su vigencia, no modifican el régimen normativo aplicable al contrato salvo que conste claramente la voluntad novatoria de las partes (TS 26-6-13, EDJ 136053).
De igual modo, el que de inicio en el solar hubiera ya edificaciones no habitables no afecta a su calificación como tal (TS 3-5-90, EDJ 4616). Sin embargo, no se trata de un arrendamiento de solar, sino de un arrendamiento para uso distinto de vivienda sometido a la LAU, aquel en el que había de origen edificaciones habitables en el terreno alquilado que también fueron formaron parte del arrendamiento (AP Las Palmas 15-3-12, EDJ 189609).

C. Regulación en el Código Civil

160

1.	Objeto del contrato	165
2.	Requisitos del contrato	170
3.	Partes	180
4.	Derechos y obligaciones	215
5.	Extinción	275
6.	Destino de la cosa arrendada	300
7.	Subarriendo	315
8.	Indemnización de daños y perjuicios	330

162 La **legislación** aplicable a los contratos de arrendamiento se contiene tanto en el Código Civil como en diversas leyes especiales según la clase de arrendamiento:

Clase de arrendamientos	Legislación aplicable
Urbanos (nº 400 s.)	• Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994). • Ley de arrendamientos urbanos 1964 (D 4104/1964). • Código Civil, supletoriamente.
Rústicos (nº 3500 s.)	• Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003). • Código Civil, supletoriamente.
De industria (nº 7000 s.)	Código Civil.
Viviendas para porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios (nº 6500 s.)	Código Civil.
Viviendas universitarias (nº 135)	Normas de la universidad.
Viviendas militares (nº 6535 s.)	• Ley de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas (L 26/1999). • Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (RD 1080/2017).
Viviendas turísticas (nº 4000 s.)	ver el cuadro del nº 4010.
De edificación y mejora (nº 143)	Código Civil.

1. Objeto del contrato

165 Objeto del contrato de arrendamiento **pueden ser** los bienes inmuebles en general, ya se trate de una finca urbana o de una finca rústica, y estén edificadas o no.
En el caso de **fincas urbanas o rústicas**, la regulación del Código Civil se aplica solo de forma supletoria o en los casos de exclusiones del ámbito de la legislación especial.

Aplicación del Código civil	
Fincas urbanas (LAU art.5)	• Viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios (nº 6505 s.). • Arrendamiento de industria (nº 7000 s.). • Viviendas turísticas (nº 4000 s.). • Arrendamientos de edificación y mejora.
Fincas rústicas (LAR art.6)	• Arrendamientos inferiores al año agrícola. • Tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación. • Fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social. • Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario. • Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos. • Caza. • Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado. • Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

2. Requisitos del contrato

170 En el arrendamiento, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de la cosa por tiempo determinado y precio cierto.

173 **Precio cierto** (CC art.1543) Por la propia naturaleza del contrato de arrendamiento, este no es compatible con el concepto gratuidad. Por ello, el precio o contraprestación por el uso y disfrute por un tiempo determinado, ha de ser también una cantidad cierta y determinada o cuanto menos determinable, en cuanto es elemento esencial del contrato.
La falta de exigencia de que el precio del arrendamiento sea en dinero, permite afirmar, como hace un importante sector de la doctrina, que la contraprestación por el uso de la cosa puede consistir en la entrega de **cosa distinta al dinero** o en la prestación de algún servicio por el arrendatario al arrendador.
Para que exista precio cierto es suficiente que pueda **determinarse** el mismo sin necesidad de acudir a un nuevo convenio.
Cabe la posibilidad de que la renta consista en la **prestación de determinados servicios** por el arrendatario, porque la prestación de esos servicios en sí exigibles y con un valor económico determinado, equivale al pago de un precio.
El precio del arrendamiento puede consistir en una parte alícuota y determinada de los **frutos** del inmueble arrendado.

175 **Tiempo determinado** (CC art.1543 y 1581) El requisito de la temporalidad viene dado por la propia **naturaleza del arrendamiento**, en cuanto por su esencia, sus efectos legales y las relaciones jurídicas que crea entre las partes contratantes, es opuesto al concepto de perpetuidad.
El dueño o propietario del inmueble, por el arrendamiento cede la posesión o el aprovechamiento directo del inmueble, por un tiempo determinado, independientemente de que sea más o menos largo ese **plazo** temporal; pero siempre partiendo de la esencia de que el propietario del bien, en un momento futuro, recuperará o recobrará la posesión.
Así se deduce claramente, pues la falta de temporalidad desnaturalizaría, la esencia y naturaleza del vínculo jurídico, lo que claramente conduciría a la ineficacia de aquellas cláusulas contractuales que se refieren a la duración del arrendamiento, recogiendo una **duración incierta**, inoperante en el arrendamiento.
Por consiguiente, el término por un **plazo indefinido** es totalmente incompatible con la propia naturaleza del contrato. Y por ello, el término indefinido representaría la transmisión para siempre del uso que se cede, desmembrándolo del dominio. Esa intemporalidad comporta la **nulidad** radical de la cláusula, que ha de entenderse como no puesta en el contrato.
En cuanto a la duración del mismo, si **no se ha fijado plazo** al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario.

Cuando el arrendador de una casa, o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los **muebles**, el arrendamiento de estos se entiende por el tiempo que dure el de la finca arrendada. Es esta, por tanto, la forma de computar el tiempo de arrendamiento de los bienes muebles anejos, en base al principio de temporalidad del contrato de arrendamiento, norma única y exclusivamente aplicable, en defecto de pacto concreto entre las partes contratantes (CC art.1582).

Precisiones **1)** Es válido el pacto que prevé un **plazo de duración muy largo**, siempre que sea un plazo concreto (AP Las Palmas 11-11-92).
2) No es válido el pacto que prevé como plazo de duración, **hasta que a los dueños les haga falta**, por ser un término incierto (AP Badajoz 10-11-70).

3. Partes

180 Son partes contratantes en el arrendamiento:
- el arrendador que cede el uso de la cosa; y
- el arrendatario que adquiere el uso de la misma (nº 205 s.).

a. Arrendador

183 Puede ser arrendador quien pueda ceder a otro una cosa en arrendamiento, con la seguridad para el arrendatario de que su posición jurídica no puede ser atacada por un tercero. En definitiva, todo aquel que tenga una titularidad que le atribuya el uso y disfrute de la cosa, siempre que ese uso no sea personalísimo o intransmisible.
Se consideran, en general, **titulares** los siguientes sujetos:
• **Propietario** (CC art.1559). El supuesto más habitual es que el arrendador sea el propietario de la cosa ofrecida en arrendamiento, lo que ha llevado a identificar en determinadas normas legales al propietario con el arrendador. Es la persona plenamente facultada para formalizar contrato de arrendamiento sobre la cosa que le pertenece.
• **Usufructuario** (CC art.480). El titular de un derecho de usufructo, y no el nudo propietario, es quien está legitimado para ceder en arrendamiento la cosa usufructuada, en tanto en cuanto las facultades de uso y disfrute están asimiladas a las facultades del usufructuario. Se trata de aquellos supuestos en los que la titularidad sobre el bien se halla dividida entre el nudo propietario y el usufructuario, y es este quién está facultado para arrendar la cosa. En tales supuestos, el contrato de arrendamiento sometido al Código Civil se extingue cuando finalice el derecho del arrendador usufructuario.
• **Titular del derecho de superficie**. El dueño de lo construido en suelo ajeno, como dueño de lo construido, puede arrendarlo, si bien ha de tenerse en cuenta la temporalidad de ese derecho, en tanto en cuanto esas construcciones revierten finalmente al dueño del suelo. Nos encontramos aquí con la misma solución dada por el Código Civil que con el derecho de usufructo. Cuando finalice o se extinga el derecho de superficie, se extingue el contrato de arrendamiento celebrado por el titular del derecho de superficie.

185 **Capacidad** (CC art.1263) Para arrendar se ha de tener la capacidad general para contratar. El contrato de arrendamiento es un **acto de administración**, y no un acto de disposición. Y ello, en tanto en cuanto se conserva la propiedad del bien, tiene como finalidad obtener del mismo un rendimiento económico por la cesión del uso y disfrute de la cosa cedida.
En consecuencia, **no pueden arrendar**:
- los que tengan una incapacidad absoluta;
- los menores no emancipados;
- aquellos que, no habiendo sido incapacitados absolutamente, se hallen privados de tales facultades de administración;
- los padres, ni los tutores respecto de los bienes de los menores o incapacitados;
- los administradores de bienes que no tengan poder especial no pueden dar en arrendamiento las cosas por un plazo superior a 6 años; y
- los incursos en concurso de acreedores, al carecer de la facultad de administrar desde la fecha del concurso.

187 Sin embargo, **pueden arrendar**:
- los menores emancipados;
- los usufructuarios;
- los que tengan la administración judicial, legal o voluntaria de los bienes de otro, ya sea por patria potestad, tutela, curatela, administración o mandato; y
- aquellos incapacitados, cuya incapacidad parcial declarada judicialmente les faculte para ello (nº 193).

190 **Plazo** (CC art.1548) El Código Civil hace una clara diferenciación en materia de capacidad para arrendar entre arrendamientos por un plazo o término que exceda de 6 años, o inferior al mismo.

Para dar en arrendamiento un bien por un **término superior a 6 años**, se considera que el acto excede de un mero acto de administración. Traspasado dicho límite, los contratos revisten la calificación de acto de disposición o de administración extraordinario y, por tanto, se precisa el consentimiento del titular del derecho sobre la cosa que sirve de soporte al arriendo, o la autorización judicial.

193 **Padres o tutores** Los padres o tutores, no pueden dar en arrendamiento los bienes de los **menores o incapacitados**, por término que exceda de 6 años. En tanto se traspase dicho plazo, el acto se convierte en un acto de administración extraordinaria y se necesita autorización judicial (CC art.271.7).

A ello hay que añadir que quedan **fuera de la facultad de administración** de los padres, como titulares de la patria potestad sobre sus hijos, los siguientes bienes (CC art.164):

• Los bienes adquiridos por **título gratuito** cuando el disponente lo haya ordenado de manera expresa. Se cumple estrictamente la voluntad de este sobre la administración de los bienes y el destino de los frutos.

• Los adquiridos por **sucesión** en que el padre, la madre o ambos hayan sido justamente desheredados o no hayan podido heredar por causa de indignidad, que serán administrados por la persona designada por el causante y, en su defecto y sucesivamente, por el otro progenitor o por un administrador judicial específicamente nombrado.

• Los que el hijo mayor de 16 años haya adquirido con su **trabajo o industria**. Los actos de administración ordinaria se realizan por el hijo, que necesita el consentimiento de los padres para los que excedan de ella.

Precisiones Los arrendamientos concertados por los padres o tutores respecto de los bienes de sus hijos o tutelados por un término superior al de 6 años son nulos respecto del término para el que no estaban facultados. Parte de la **doctrina** sostiene por tanto una ineficacia del contrato, pero solamente en el exceso de término o en el plazo para el cual no estaban facultados para actuar, de forma que el contrato es válido por el plazo que no exceda de los 6 años (Fuentes Lojo). Otros autores, apuntan por una **mera** anulabilidad, pudiendo convalidarse el contrato, a posteriori.

No obstante, la **jurisprudencia** se inclina hacia la nulidad absoluta, por lo que el contrato es solo eficaz y válido por el término que no supere los 6 años, e inexistente o nulo en cuanto al resto.

195 **Administradores de bienes** Los administradores de bienes que no tengan un **poder especial** respecto de los bienes de los menores o incapacitados, no pueden dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

Nos inclinamos a mantener que la vulneración de esta norma de carácter imperativo, debe comportar la nulidad radical o de pleno Derecho del contrato y no su mera anulabilidad.

En los supuestos de **incapacidad parcial** y que el incapacitado no está sujeto a tutela sino a curatela, el incapacitado conserva parte de sus facultades y, por tanto, puede ceder él en arrendamiento el bien de su propiedad, por un tiempo inferior a 6 años. Para un plazo superior a 6 años precisa que se complemente su capacidad, con la intervención del curador. Caso de no contar con la anuencia del mismo, puede solicitar la autorización judicial.

198 **Mayores de 16 años** Los mayores de 16 años **emancipados** precisan también del consentimiento de sus padres para que complementen su capacidad a fin de formalizar un contrato de arrendamiento superior al término de 6 años. No precisan de la anuencia de sus progenitores, en tanto en cuanto otorguen un contrato de arrendamiento por un plazo inferior o lo que entendemos por un acto de mera administración.

En el mismo sentido, también pueden arrendar, entendiendo por acto de arrendamiento el acto de disposición por el plazo máximo indicado, aquellos mayores de 16 años **no emancipados** cuando los bienes a arrendar han sido adquiridos por ellos mismos, con su trabajo o industria.

En la misma línea hay que pronunciarse en cuanto a los contratos de arrendamiento que han sido suscritos por los **apoderados**, en el sentido de que pueden arrendar para el plazo igual o inferior a 6 años y, en cambio, precisan de un poder especial, que les faculte para un acto de administración especial, o de arrendamiento superior a 6 años, al equipararse a un acto dispositivo.

200 **Cónyuges** Los cónyuges, si se hallan bajo el régimen económico matrimonial de **gananciales** y, en la misma línea, el acto no supera una mera administración ordinaria, es válido el contrato otorgado por cualquiera de ambos cónyuges -arrendamiento por un plazo no superior a 6 años-.

Si el plazo del contrato de arrendamiento es superior a 6 años (administración extraordinaria), es necesario el **consentimiento** de ambos cónyuges. Caso de no otorgar uno de ellos el consentimiento, quien desee arrendar, precisa autorización judicial. Como especialidad, el acto de administración extraordinaria, puede ser celebrado por uno de los cónyuges, pudiendo el otro prestar su consentimiento, a posteriori.
Nada de lo anterior es de aplicación en el supuesto de que el bien a arrendar sea de **propiedad privativa** de uno de los consortes, sujeto al régimen ganancial, pues como bien privativo, su titular tiene todas las facultades de disposición sobre el mismo y, por tanto, puede arrendar libremente.
En este caso, o cuando los cónyuges se hallan sujetos al régimen de **separación de bienes**, cada cónyuge tiene todas las facultades de disposición sobre los bienes de su exclusiva propiedad, ya que por este régimen económico matrimonial, cada cónyuge tiene todas las facultades de administración y disposición sobre los bienes de su exclusiva propiedad.
Únicamente, tanto en los regímenes económicos matrimoniales de separación de bienes como en los de gananciales, hay que respetar la excepción de la disposición sobre la **vivienda habitual**. En ese sentido, no puede disponerse de la misma, sin el consentimiento del otro cónyuge o, en su defecto, sin autorización judicial (CC art.1320).

203

Comunidades de bienes En las comunidades de bienes, para aquellos actos que superan el plazo de mera administración, es decir, contratos de arrendamiento por **plazo superior a 6 años**, se precisa el consentimiento de todos los comuneros o, en su defecto, el comunero que quiera realizar tal acto de administración especial, debe recabar autorización judicial (CC art.398).
En los actos de mera administración, o cuando se concierte contrato de arrendamiento sobre la cosa común por un plazo **inferior a los 6 años**, es suficiente con el consentimiento prestado por la mayoría de los comuneros. En este sentido, para la administración y mejor disfrute de la cosa común son obligatorios los acuerdos de la mayoría de partícipes.
En **Cataluña** los actos de administración extraordinaria requieren el acuerdo favorable de los comuneros que representen al menos las 3/4 partes de las cuotas y para los actos de disposición el consentimiento de todos. Se plantea, por consiguiente, si para concertar un arrendamiento por un plazo superior a 6 años bastaría el acuerdo de los propietarios que representen las 3/4 partes de las cuotas (CCC art.552).

b. Arrendatario

205

El arrendatario **adquiere el uso** de la cosa por un precio cierto.
La **capacidad legal** exigible al arrendatario para celebrar un contrato de arrendamiento es la general para contratar y obligarse.
No son de aplicación a los arrendatarios las **prohibiciones para contratar** (CC art.1459) previstas para los contratos de compraventa, en tanto en cuanto no cabe la extensión analógica de una norma prevista para un acto de disposición.
Pueden ser arrendatarios, tanto una persona física, como una persona jurídica. Siendo personas físicas, pueden ser arrendatarios una o varias personas. De ser **varios arrendatarios**, pueden serlo con carácter mancomunado o solidario. Si nada se indica sobre el particular, lo serán siempre con carácter mancomunado, en tanto en cuanto la mancomunidad es la regla general y la solidaridad la excepción, operando únicamente cuando expresamente se ha estipulado tal solidaridad.

210

Efectos frente a terceros (CC art.1549 y 1571) Los arrendamientos de bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos en el **Registro de la Propiedad**, no surten efectos frente a terceros.
En particular, el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la **venta**, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la legislación hipotecaria. Se concede al comprador el derecho a que se extinga el contrato de arrendamiento sobre el inmueble adquirido, dejando a la voluntad del comprador el ejercicio de la rescisión del contrato.
Por **pacto en contrario**, se entiende la renuncia del comprador a ejercitar su derecho a que termine el arriendo sobre el bien que adquiere, renuncia que se contempla entre los pactos del contrato de compraventa (CC art.1255). En ese caso, el comprador asume la subsistencia del arriendo y adquiere los derechos y obligaciones que tenía el vendedor por su condición de arrendador.
Por la **inscripción** en el Registro de la Propiedad del arrendamiento, el comprador no puede ignorar la existencia del contrato, debiendo respetarlo hasta su expiración, quedando subrogado el comprador en los derechos y obligaciones del vendedor, anterior arrendador.

Si el **comprador usa de su derecho**, el arrendatario puede exigir que se le deje recoger los frutos y que el vendedor le indemnice por los daños y perjuicios que se le causen. Queda claro, por tanto, que en los arrendamientos de bienes inmuebles regidos por el Código Civil el arrendamiento solo surte efectos frente al nuevo titular del inmueble, cuando se halle inscrito en el Registro de la Propiedad, o cuando medie un pacto expreso.

Precisiones En este punto la regulación de la **LAU** difiere sustancialmente de la establecida en el Código Civil (nº 453 y nº 665).

4. Derechos y obligaciones

215

a.	Obligaciones del arrendador	218
b.	Obligaciones del arrendatario	245

a. Obligaciones del arrendador

(CC art.1554 s.)

218 Son obligaciones del arrendador:
- entregar la cosa objeto del contrato (nº 220);
- sanear por evicción y por vicios ocultos (nº 223);
- realizar las reparaciones necesarias en la cosa arrendada (nº 235);
- mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento (nº 238);
- no variar la forma de la cosa arrendada (nº 240).

220 **Entrega de la cosa objeto del contrato** (CC art.1554) La entrega de la cosa es la obligación básica a cargo del arrendador.
La entrega debe realizarse en el **momento** de la firma del contrato, a no ser que expresamente en el mismo se disponga otra cosa. Hay que poner al arrendatario en la posesión de la cosa arrendada, siendo a cargo del arrendador los gastos de la entrega de la cosa.
Debe entregarse la cosa arrendada, con todos sus **accesorios**, y en estado de servir para el uso que ha sido pactado.
En caso de que no tenga lugar la entrega de la cosa, el arrendatario puede solicitar la resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios o exigir el cumplimiento de la obligación, además de los daños y perjuicios ocasionados por la mora.
Distinto es cuando el incumplimiento o falta de entrega responde al **impedimento de un tercero**, en cuyo caso no responde el arrendador de aquello que no hubiera podido prever, o que, previsto, fuera inevitable (CC art.1105).

223 **Saneamiento** (CC art.1553) Las disposiciones generales sobre los contratos de arrendamiento hacen una remisión específica a la aplicación de las disposiciones sobre saneamiento recogidas en la **regulación** del contrato de compraventa. Ello debe interpretarse siempre, salvando las claras diferenciaciones existentes entre el contrato de compraventa y el contrato de arrendamiento, por propia naturaleza.
En consecuencia, en los casos en que proceda la **devolución del precio**, se debe hacer la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.
Se distinguen dos **modalidades** de saneamiento:
- por evicción; y
- por vicios ocultos (nº 230).

225 **Saneamiento por evicción** (CC art.1475, 1478, 1479 y 1483) Tiene lugar la evicción cuando se priva al arrendatario por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior al arrendamiento de todo o parte de la cosa arrendada.
Como consecuencia de la evicción, el **arrendatario** tiene los siguientes **derechos**:
- restitución del precio del arriendo abonado, con la disminución proporcional al tiempo que haya disfrutado de la cosa;
- frutos o rendimientos de la cosa;
- gastos del contrato abonados por el arrendatario;
- daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato;
- costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el arrendador para el saneamiento.

En estos términos, cuando tenga lugar la **renuncia del arrendatario** por contrato al saneamiento por evicción, de producirse este, el arrendador debe únicamente reembolsar el precio del arriendo que se haya podido satisfacer por el tiempo no disfrutado. Ello siempre que no se haya renunciado también específicamente con conocimiento de los riesgos de producirse esa evicción y asumiendo sus consecuencias.

228 En caso de **evicción parcial**, si la parte de la cosa arrendada que se pierde por la evicción es de tal importancia que sin ella el arrendatario no hubiera arrendado, podrá exigir la rescisión del contrato con aplicación analógica de lo dispuesto para la compraventa, esto es, con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tenía cuando la recibió del arrendador.
Lo mismo se aplica si fueron **arrendadas dos o más cosas conjuntamente**, siempre que conste claramente que el arrendatario no habría arrendado la una sin la otra.
Si la **finca** arrendada estuviera **gravada**, sin mencionarlo en el contrato, con alguna carga o servidumbre no aparente de tal naturaleza que, de haberse conocido el arrendatario, no hubiera tomado la cosa en arriendo, podrá pedir la rescisión del contrato o solicitar una indemnización, aplicando analógicamente lo previsto para la compraventa.
Entendemos que no hay evicción, en el supuesto de que el arrendador **venda la cosa a un tercero**, pese a que la venta comporte la extinción del contrato de conformidad con el CC art.1571.

230 **Saneamiento por vicios ocultos** (CC art.1484, 1485, 1486, 1488, 1490 y 1553) El arrendador está obligado al saneamiento por los vicios ocultos que tenga la cosa arrendada, si esos vicios la hacen **impropia para el uso** a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el arrendatario, no la habría tomado en arriendo o habría pactado menor precio por ella. Sin embargo, no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieran a la vista, ni tampoco de los que no lo estén si el arrendatario es un perito que por razón de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos.
De esos vicios responde el arrendador, aun en el caso de **ignorar la existencia** de los mismos, salvo que se hubiera estipulado lo contrario y el arrendador ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido.
Debe entenderse que el saneamiento por vicios ocultos, procede únicamente en cuanto a aquellos **vicios o defectos existentes al tiempo del otorgamiento del contrato**.
Hay que partir de la obligación del arrendador de realizar en la cosa arrendada durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias con el fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada (nº 303). Los arrendamientos sujetos a la LAU también tienen al respecto su propia regulación, que concreta el contenido de esta obligación.

233 Por ello el vicio oculto se **define** como:
- un defecto de mayor entidad, que no da derecho a exigir una reparación;
- que resulte oculto; y
- que haga la cosa impropia para el uso al que se destina.

El vicio debe manifestarse dentro del **plazo** de 6 meses desde la entrega de la cosa arrendada.
El **arrendatario** tiene como **opciones**:
- desistir del contrato, abonándosele cuanto pagó con disminución proporcional al tiempo que ha disfrutado de la cosa; o
- rebajar el precio o renta proporcionalmente a la merma que pueda suponer el soportar ese vicio.

Si el **arrendador conocía los vicios** o defectos ocultos de la cosa arrendada y no los manifestó al arrendatario, este tendrá la misma opción y además se le indemnizará con los daños y perjuicios si opta por la rescisión.
Si la cosa arrendada tenía algún vicio oculto al tiempo del arriendo y se produce después su pérdida por **caso fortuito o culpa del arrendatario**, este puede reclamar al arrendador el precio que pagó con la disminución proporcional al tiempo del disfrute.

Precisiones En la práctica, resulta muy difícil discernir si nos hallamos ante un supuesto de obligación de saneamiento por vicios ocultos o, por el contrario, ante las obligaciones exigidas a cargo del arrendador de **reparar y mantener** al arrendatario en el goce pacífico de la cosa.

235 **Reparaciones necesarias** (CC art.1554, 1558, 1559, 1561 a 1564, 1568 y 1580) Entre las obligaciones del arrendador se encuentra la de hacer en la cosa arrendada durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de su **conservación** en estado de servir para el uso al que ha sido destinada.
Hay que distinguir el concepto reparación del concepto **reconstrucción**, alcanzando la obligación del arrendador a reparar, pero no a reconstruir, y marcando la diferencia entre ambas tanto la verdadera naturaleza de las obras como el monto económico de las mismas, en relación al valor de lo arrendado.
La reparación ha de ser una **obra necesaria o indispensable** para conservar la cosa en estado de servir; estando excluidas las obras que puedan considerarse de mejora.

Nace la obligación del arrendador de reparar sea cual sea el **origen del desperfecto**, a no ser que haya sido causado naturalmente, por dolo o culpa del arrendatario, en cuyo caso la obligación de reparar desaparece.
Ante el **incumplimiento** del arrendador de reparar, no cabe, en principio, que el arrendatario repare la cosa a costa de sí mismo, sino que debe requerirlo para que realice las obras y, en caso de no realizarlo, debe resolver el juzgado.
No obstante, el arrendatario puede realizar las **reparaciones urgentes** encaminadas a evitar un daño inminente; pero debe acreditarse la urgencia o la necesidad perentoria.

238 **Goce pacífico del arrendamiento** (CC art.1101 y 1556) La **entrega** del objeto arrendado por un tiempo determinado y un precio cierto comporta la obligación al arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, imponiéndole la obligación de que el arrendatario pueda disfrutar de la cosa de conformidad al destino pactado.
Debe abstenerse el arrendador de realizar aquellos actos que puedan **impedir o perturbar el uso** del objeto arrendado por el arrendatario, respondiendo en su caso de las perturbaciones que sufra el arrendatario. Se considera que se impide o perturba el goce pacífico del objeto arrendado con aquellos actos que constituyen una limitación o entorpecimiento a ese disfrute. Por ejemplo, la constitución de una servidumbre que no existía al formalizarse el contrato de arrendamiento.
En caso de **incumplimiento** de esta obligación, el arrendatario puede interesar la resolución del arrendamiento y la indemnización de daños y perjuicios.

240 **Variación en la forma de la cosa arrendada** (CC art.1557 y 1554.3) La imposibilidad de variar la forma de la cosa arrendada, es una obligación que deriva de la propia naturaleza de los contratos de arrendamiento, pero no puede interpretarse en unos términos absolutos, sino que en cada supuesto particular, hay que valorar si la **variación realizada altera o perjudica el uso** de la cosa arrendada para el destino que fue pactado o, por el contrario, supone simplemente una variación circunstancial (por ejemplo, obras de mejora).

b. Obligaciones del arrendatario
(CC art.1555 s.)

245 El arrendatario viene obligado a:
- pagar el **precio** del arrendamiento en los términos convenidos;
- hacer **uso de la cosa** arrendada como un diligente padre de familia (nº 250);
- pagar los **gastos** que ocasione la escritura del contrato (nº 253);
- poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa (nº 255);
- tolerar las **obras** a realizar por el arrendador (nº 258);
- **devolver la finca** al terminar el arriendo (nº 260);
- responder por el **deterioro o pérdida** de la cosa arrendada (nº 263);
- consentir la **entrada del arrendador** (nº 270).

Además, son exigibles al arrendatario todas aquellas **obligaciones que hayan sido establecidas en el contrato** como consecuencia de la libertad de pacto entre las partes contratantes, por ejemplo, el pacto por el que el arrendatario asume la limpieza del portal o de determinados elementos de la escalera; así como aquellas otras que puedan resultar atendiendo a un criterio de proporcionalidad y a la menor restricción posible de la libertad e intereses del resto de los vecinos y del interés general.

248 **Pago del precio** (CC art.1171 y 1574) El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
La prestación o pago del precio es la obligación esencial del arrendatario, en **correspondencia y reciprocidad** a la obligación del arrendador de entregar el uso de la cosa arrendada.
Hay que estar a los términos del contrato en cuanto a la **determinación** de la renta o el precio, forma de pago, tiempo y lugar.
El precio ha de ser **determinado o determinable**, y si bien lo más frecuente es que sea en dinero, ello no es indispensable, pudiendo ser en frutos o en productos.
Es frecuente establecer una **cláusula de estabilización** en los arriendos sujetos al Código Civil, en función del término por el que se haya establecido el contrato.
La obligación de pagar el precio **queda en suspenso** para el arrendatario en el caso de que el arrendador no cumpla con la obligación esencial de entrega de la cosa.
Si nada se dispone en el contrato sobre el **lugar del cobro** del precio, debe entenderse que el mismo es el domicilio del arrendatario.

Y en cuanto al **tiempo** se estará a lo dispuesto en el contrato y, en su defecto, a la costumbre de la tierra.

Precisiones En el caso del arrendamiento de larga duración de un hotel, se aplicó la cláusula ***rebus sic stantibus*** -la alteración sustancial de las circunstancias puede dar lugar a la modificación de las estipulaciones del contrato- por la significativa caída de la demanda del sector con registro de pérdidas de la empresa arrendataria (TS 15-10-14, EDJ 218762).

Uso adecuado de la cosa arrendada (CC art.1555.2) El arrendatario está obligado a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. El legislador ha seguido aquí la regla general del CC art.1104 en cuanto a la **diligencia exigible** en el cuidado de la cosa arrendada. **250**

El uso de la cosa es un derecho y también una obligación, en tanto en cuanto el **no uso o uso esporádico y anómalo** puede causar un daño en la cosa arrendada y, por tanto, un incumplimiento de la obligación de conservación del arrendatario.

La doctrina entiende que el comportamiento como un **diligente padre de familia**, supone (Puig Peña):

• Custodiar la cosa desarrollando en ella la actividad exigida a todo el que tiene la posesión de una cosa ajena, tomando las medidas oportunas para que no perezca ni se deteriore gravemente.

• No hacer un uso abusivo, sea sobre la misma cosa o sobre la relación jurídica existente.

En cuanto al **destino**, hay que estar a lo específicamente pactado en el contrato, y a falta de pacto, habrá de estarse a la naturaleza de la cosa, según la costumbre en supuestos análogos.

El **incumplimiento** por el arrendatario de esta obligación comporta que el arrendador pueda pedir el cumplimiento de lo pactado, reclamando al arrendatario la indemnización de daños y perjuicios o la resolución del arrendamiento a través de la acción judicial.

Precisiones Es **doctrina jurisprudencial** que la falta de uso de la cosa arrendada por parte del arrendatario sin justificación y durante un tiempo prolongado integra la causa de desahucio comprendida en el CC art.1569.4º (TS 16-7-09, EDJ 165894).

Gastos de escritura del contrato (CC art.1555.3) La obligación de pagar los gastos derivados de la escritura del contrato tiene **carácter dispositivo**, por lo que admite pacto en contrario. **253**

El **incumplimiento** de este pacto, en principio, no puede comportar como sanción la resolución del contrato de arrendamiento.

Usurpación o novedad dañosa (CC art.1559) El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el **plazo** más breve posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o, abiertamente, prepare en la cosa arrendada. No se exige un plazo concreto, pero sí hay que entender que debe realizarse sin demora a fin de evitar que los daños producidos y las causas generadoras del mismo, puedan ir incrementando el resultado dañoso. **255**

Esta obligación está íntimamente relacionada con la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el **goce pacífico de la cosa** (nº 238), así como con la obligación de saneamiento (nº 223 s.) y la obligación del arrendador de reparar (nº 235).

No se exige una forma expresa en la **notificación** al arrendador, pudiendo ser de cualquier forma, mientras sea eficaz, verbal o escrita.

Obras o reparaciones (CC art.1558) Si durante el arrendamiento es necesario realizar alguna reparación en la cosa arrendada que no pueda esperar a la conclusión del contrato, tiene la obligación el arrendatario de soportar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante la realización de la misma se vea obligado a **verse privado de todo o parte de la finca**. **258**

Es necesario que se trate de una **reparación** que, además de ser necesaria, sea urgente, en el sentido de que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo.

Esta obligación es correlativa a la **obligación del arrendador de reparar**, consustancial al concepto del contrato de arrendamiento (nº 235). A tal efecto, debe recordarse aquí que el arrendador tiene obligación de realizar las obras de conservación y las reparaciones necesarias a fin de conservar la finca en estado de servir para el uso al que ha sido destinada (CC art.1554.2).

La prestación básica del arrendador integra una **obligación de hacer**, de las llamadas de ejecución duradera, sucesiva continuada o de tracto sucesivo, que consiste en proporcionar al arrendatario durante todo el tiempo de vigencia del contrato el uso o goce pactado de la cosa arrendada.